779/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 70.649:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommen.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/11 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 25/3 2002. Klageren anmeldte den 11/4 2006, at der var konstateret svamp/skimmelsvamp på ejendommen.

Af tilstandsrapporten dateret 25/3 2002 fremgår:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
…
Generelt sundt hus i rimelig bygningsteknisk stand, hvor der kun forekommer enkelte fejl og mangler af betydning.
…
Huset fremtræder generelt noget indelukket.
…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| A | Beboelse | | | |
| A | 1.0 Fundamenter/Sokler | | | |
| | 1.1 Udv. terrænfald | K1 | | Terræn går på en vis strækning helt op til underkant murværk. |

| | | |
|---|---|---|
| 1.2 Sokkel | K1 | Sokkel stikker frem foran murflade. Nogle steder delvis skjult af terræn.<br>Synlige dele af sokkeloverfladen er meget ujævn nogle steder og puds på overkant er delvis løs." |

Den 24/4 2006 fremsendte klager bilag til selskabet, bl.a. indeklimaundersøgelse. Af fremsendelsesskrivelsen fremgår:

> "Da vi gennem længere tid har været en del syge er vi 20.04.2006 blevet anbefalet af såvel A. Hospital som Hussvamp Laboratoriet ApS at fraflytte ejendommen øjeblikkeligt til indeklimareparation er foretaget. Vi vil derfor sætte stor pris på en hurtig sagsbehandling."

Af Hussvamplaboratoriets indeklimaundersøgelsesrapport af 20/4 2006 fremgår bl.a.:

"Prøveresultat

| **Luftanalyse med Air-Sampler** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Prøve** | **Prøvested** | **Type** | **Kolonier pr. strimmel** | **Kimtal** (CFU/m³) | **Arter** |
| P.0 | Udendørs reference | Totalkim<br>Skimmel | 29<br>11 | 725<br>275 | *Mycelia sterilia*<br>Bakterier |
| P.1 | Varmluftkanal i stue | Totalkim<br><br>Skimmel | 141<br><br>7 | 3.525<br><br>175 | *Penicillium chrysogenum* (T)<br>*Chaetomium sp.*<br>*Mycelia sterilia*<br>Bakterier, dominerer |
| P.4 | Loftrum | Totalkim<br>Skimmel | 28<br>5 | 700<br>125 | *Chaetomium sp.*<br>*Mycelia sterilia*<br>Bakterier |

| Prøvetid = 1,0 minut for alle prøver. |
|---|

| **Overfladeanalyse med kontaktskåle** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Prøve** | **Prøvested** | **Type** | **Kolonier pr. skål** | **Kimbelastning** | **Arter** |
| P.2 | Varmluftkanal, indvendig | Totalkim<br>Skimmel | 0<br>0 | ingen<br>ingen | Ingen |
| P.3 | Underside af isolering mod betongulv i køkken | Totalkim<br>Skimmel | >100<br>>100 | høj<br>høj | *Mucor plumbeus*<br>*Chaetomium globosum* (T)<br>*Penicillium chrysogenum* (T)<br>*Penicillium glabrum* (T)<br>Bakterier |
| Kontaktskålens overfladeareal er 25 cm². | | | | | |

…

**Konklusion**

I de områder, hvorfra overfladeprøverne P.3 er udtaget, er kimbelastningen uacceptabel høj, ligesom der forekommer sundhedsskadelige arter. Det er derfor nødvendigt, at foretage en indeklimareparation, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst.

Man skal endvidere ændre på konstruktionen, så man undgår skimmelvækst i fremtiden.

I områderne, hvorfra overfladeprøve P.2 med ingen kimbelastning er udtaget, skal der ikke foretages yderligere behandling.

Luftprøverne P.1 og P.4 viste lave totalkim, hvilket indikerer, at der ikke er nogle helbredsproblemer i disse områder. Der skal derfor ikke udføres yderligere indeklimareparation af varmluftsystemet eller tagrummet.

Årsagen til den høje kimbelastning i prøve P.3, som er taget ved ydervæggen i køkkenet, er formentlig opstigende grundfugt langs bygningens yderfundament.

Dette kan skyldes, at terrænet ligger for højt på udvendig side og her skal der formentlig ske en terrænnivellering. Endvidere bør man undersøge, hvorvidt der er omfangsdræn omkring bygningen og om dette fungerer optimalt.

Selve indeklimareparationen skal formentlig udføres langs facadevæggene fra indvendig side og indtil 1,5 meter ind.

Om indeklimareparationen skal foretages i hele den oprindelige del af huset eller kun en del af bygningen, har vi ikke kunnet kortlægge ved denne undersøgelse.

Vi anbefaler, at der foretages opskæring af gulvkonstruktionen for yderligere undersøgelse af underliggende konstruktioner samt afgrænsning."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 5/5 2006 og har i besigtigelsesrapport dateret 8/5 2006 angivet:

"Ved min besigtigelse fremstår parcelhuset nyistandsat, nymalet og med afslibet trægulve.
Yderligere er der monteret nyt køkken.
Ydervægge er opbygget med massive gasbetonblokke, beklædt udvendigt med 50 mm teglskalle (foto 1 samt skitse).

Der kan ikke konstateres synlige tegn på skimmelsvamp.

Ved besigtigelse af betondæk ved køkken (P.3) kan der ikke konstateres synlige tegn på skimmelangreb eller fugt på betondæk.
Der kan måles svagt forhøjet fugt i ydermur under niveau af trægulv (foto 5).
Denne forhøjet fugt i ydervæg skyldes formentlig opstigende grundfugt, som følge af manglende eller ikke fungerende fugtstandsende membran (murpap) over randfundament.

Udvendigt randfundament/sokkel stikker 10-15 cm frem foran skalmuren (foto 2 & 3) som beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 1.1 & 1.2.

Yderligere stikker murpap 3-5 cm frem foran skalmur.
Overkant terræn er flere steder på højde med overkant fundament.

Det kan ikke udelukkes, at disse forhold kan have en medvirkende årsag til forhøjet fugt i ydermur, da overfladevand kan blive ledt ind i ydervæggen - over murpap.

Udover den udvendig fremkant på fundament/sokkel, er der intet unormalt eller fejl på ejendommen, der er fra 1962.

Lamelparket trægulv fremstår uden skader eller delaminering, som følge af generel forhøjet fugt under trægulv. Boreprøve i værelse 1, under garderobeskab placeret midt i huset, viser da også ingen tegn på fugt eller skimmelsvamp jf. rapport.
Det formodes derfor, at forhøjet fugt er koncentreret langs ydervægsfundament.

Skimmelsvamp i et vist omfang, under trægulv på et terrændæk fra 1962, må være normalt forekommende.

Jeg mener at rapport fra HL er et forholdsvist lille grundlag at drage en konklusion mht. omfang, belastning samt skadeårsag.
Foretaget luftanalyser indvendig i ejendommen, har vist totalkimtal, der er under normalt niveau."

Herefter blev bygningskonstruktionerne undersøgt af Danmarks Termografisk Selskab ApS og T. VVS A/S, som ikke kunne finde fejl ved de undersøgte konstruktioner, herunder utætheder i rør.

Teknologisk Institut foretog den 21/6 2006 en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse. I rapport dateret 27/6 2006 er angivet:

"**Sammenfatning**
Der er foretaget en visuel gennemgang af huset udvendigt og indvendigt. Endvidere er der udtaget prøver til bestemmelse af skimmelvækst samt udført fugtregistreringer med GANN-måler i beton og træfugtighedsmåler i gulvstrøer.

Udefra kan iagttages, at sokkelpap i ældre del af huset stikker ud og ligger i terrænhøjde, at sokkelen ikke er i orden, og at der stedvist kan ses saltudfældninger og spor efter opfugtning på den nederste række mursten. Den nyere del af huset har betonsokkel og fremtræder i anderledes stand. Der er ingen ventilation i gulvkonstruktionen.

Huset har tilbagetrukne fuger, der i den ældre del senere er udfyldt i de nederste rækker mursten. Endvidere er der stedvist spor efter angreb af murbier.

Der er foretaget to oplukninger i gulvkonstruktion af Hussvamp Laboratoriet. Et hul er lavet i skab i værelse væk fra ydervæg, og et hul er lavet i køkken ved køkkenskab og ydervæg. Der blev foretaget fugtregistrering og skimmelprøver på klaplag.

<u>Resultatet fra værelse viser følgende:</u>
GANN-måler viser et tælletal på ca. 50, hvilket vil sige, at klaplaget er tørt. Den relative luftfugtighed var 43 % RF ved 23°C. MycoMeterprøve viser kategori B, hvilket er normalt for et betonklaplag, der har fået noget snavs og støv i byggefasen. MycoMeter vatpind lugtede ikke af skimmel efter prøvetagning.

Resultatet fra køkkenet viser følgende:
GANN måler viser et tælletal på 100-150 på beton lidt inde under gulv samt på sokkel. Gulvstrø havde en træfugtighed på 14 % ved sokkel og 13 % lidt længere inde. Den relative luftfugtighed blev målt til 58 % RF ved 22°C. MycoMeterprøver viser kategori C, hvilket betyder, at der er aktiv skimmelvækst på klaplaget. Begge MycoMeter vatpinde lugtede kraftigt af skimmel efter prøvetagning.

**Vurdering**
Af Hussvamplaboratoriets rapport fremgår det, at der i hul i køkkengulv er konstateret skimmelvækst af sundhedsskadelig karakter. Aftrykprøve fra underside af isolering viser massiv forekomst af skimmelsvampene: Mucor plumbeus, Chaetomium globosum, Penicillium chrysogenum, Penicillium glabrum. De tre sidstnævnte danner mycotoxiner.

Vi har i andre sager erfaring for, at tilstedeværelse af Penicillium chrysogenum kan medføre mave- tarmproblemer og øjenbetændelse. Generelt kan skimmelsvampe nedsætte immunforsvaret og medføre forskellige gener.

Da der er konstateret kraftig skimmelvækst på betonklaplag i køkken, og da familiens helbredsgener opstår ved ophold i huset og forsvinder over tid, når man er væk fra huset, er det overvejende sandsynligt, at der er en sammenhæng mellem skimmelforekomst og helbredsgener. Tre af de konstaterede svampe danner som nævnt toxiner. Det må antages, at toxiner både kan trænge ind i varmekanalsystemet og spredes ud via luftkanalerne og trænge op gennem gulvet. Endvidere kan det forventes, at der også forekommer sporespredning, selvom Hussvamp Laboratoriets prøvetagninger ikke har kunnet dokumentere dette. At der kan opnås kategori C på klaplaget i et hul, der har stået åbent i flere måneder, betyder, at der er fugtighed og aktiv vækst til stede.

Det er vores vurdering, at:
- Der antagelig sker en generel opfugtning af klaplag via slagger til gulvkonstruktion
- Det kan forventes, at der er skimmelvækst i slaggelaget
- Der må forventes at være skimmelvækst i husets isolering og på klaplaget i det mindste langs facader i den ældre del
- Familien bør genhuses snarest med henblik på skimmelrenovering af ejendommens gulvkonstruktion samt sokkel
- Huset bør tømmes for indbo, fodpaneler afmonteres, gulvet tages op, og omfanget af skimmelvækst bestemmes
- Plan for renovering af gulvkonstruktion og sokkel udarbejdes.

…
**A: MycoMeter-værdi: ≤ 25.** Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau

**B: 25 < MycoMeter-værdi ≤ 450.** Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe

**C: MycoMeter-værdi > 450.** Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp
Analyseresultat, MycoMetertest udtaget den 21. juni 2006

| Prøvenr. | Prøveudtagningssted | MycoMeterværdi | Niveau |
|---|---|---|---|
| 1 | Skab i værelse, betonklaplag | 271 | B |
| 2 | Køkken, ved ydervæg | 666 | C |

6. 70.649

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | Køkken, 1/2 m fra ydervæg | 1424 | C |

"

På foranledning af selskabet foretog NCS Fugtteknik A/S den 4/9 2006 fugtanalyse. I rapport dateret 4/9 2006 er angivet:

> "Ved undersøgelsen var der lavet et hul i ydervæggen, således at det kunne konstateres at den var opmuret i 20 cm letbetonblokke, hvorpå der på den udvendige side var pålimet en skal af mursten på ca. 5 cm. Det kunne konstateres at der ikke var lavet en decideret sokkel på huset, men man havde støbt fundament op til terrænniveau. På dette fundament var der udlagt murpap hvorpå ydermuren var opmuret. Flere steder kunne der konstateres et større fremspring på fundamentet i forhold til muren. Denne opbygning kan i visse tilfælde være medvirkende til, at der kan trænge fugt ind under huset og evt. op i ydermuren, da der kan komme til at stå vand oven på murpappen.
>
> Der blev foretaget måling i gulvkonstruktionen i huset. Disse målinger fremgår af vedlagte skitse og målerapport, hvor det kan konstateres at fugtniveauet ligger inden for det, som man umiddelbart kan forvente i en konstruktion som denne, på denne årstid. Gulvet var en lamelparket på en isoleret strøkonstruktion uden fugtspærre på klaplaget, og var formentlig det oprindelige gulv fra husets oprindelse i 1962. Parketten lå umiddelbart pænt og havde ikke større tegn på delaminering, hvilket formentlig ville have været tilfældet hvis gulvet igennem længere tid havde været udsat for et uacceptabel højt fugtniveau.
>
> Der blev foretaget scanning indvendigt på ydervæggene med GANN HYDROMETER UNI I MÅLEINSTRUMENT, som er et ikke destruktiv dielektrisk måleapparat hvor målingerne sker efter måleprincippet for kapacitive elektriske felter. Disse målinger viste alle steder et fugtniveau inden for det acceptable.
>
> Det er oplyst at der er konstateret forhøjet skimmelvækst i gulvkonstruktionen i køkkenet. Om årsagen til dette skyldes konstruktionens opbygning, nedefra kommende fugt, eller det fakta at murpappen ligge således at der til tider evt. vil kunne trænge en smule vand ind i væggen og under huset kan ikke umiddelbart fastslås. En kombination af flere ting er dog nok det mest sandsynlige."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelse af 17/11 2006 til nævnet oplyst, at husstandens fire medlemmer gennem længere tid var syge på grund af skimmelsvampforekomsten. Af klageskrivelsen fremgår endvidere:

> "**1. Sagsfremstilling, …**
> …
> Det er vores opfattelse, at der ikke var almindelige byggemetoder i 1962, at opføre et hus uden sokkel over terræn udført i et kraftigt sugende materiale (gasbeton) med en pålimet murstensskal, udført uden fugtspærre i murværket, men alene med en vandret murpap placeret på en massiv mængde udflydende beton.
> Det er vores opfattelse, at konstruktionen giver en nærliggende risiko for fugt i ejendommen og at elimineringen af denne nærliggende risiko er omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> **2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …**

Vi vil opnå, at der etableres en varig og virksom fugtspærre. Vi vil desuden opnå, at fremspringet på fundamentet og den uhensigtsmæssige placering af murpap repareres, så der ikke længere er risiko for fugtindtrængen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 9/1 2007 til nævnet anført:

"Ved besigtigelsen fremstår ejendommen nyistandsat, nymalet og med afslebne trægulve. Der er opsat nyt køkken. Der kan ikke konstateres synlige tegn på skimmelsvamp eller fugt i gulvene.

Der er foretaget en fugtundersøgelse af Hussvamp Laboratoriet ApS. Undersøgelsen er foretaget ved fugtmåling, luftanalyser samt overfladeanalyse med kontaktskåle. Denne undersøgelse har vist, at der kun kunne konstateres skimmel under gulvet i køkkenet. I de andre rum er fugtindholdet normalt i forhold til tilsvarende ejendomme. Ved luftprøver i rummene er der ikke konstateret forekomst af skimmel.

Taksator kunne måle en smule forhøjet fugtindhold i ydermuren under niveau af trægulvet ved besigtigelsen. Årsagen til dette vurderes at være opstigende grundfugt.

Ejendommen er bygget i 1962 og opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Det er normalt forekommende, at der kan konstateres opstigende grundfugt i ejendomme af denne alder. Der er derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Gulvkonstruktionen er opbygget med slagger som kapillarbrydende lag. Det var normal byggeskik på opførelsestidspunktet, at man lagde slagger i gulvkonstruktioner. Dette kan ses i mange ejendomme opført i 60'erne og 70'erne. På dette punkt adskiller vores forsikringstageres ejendom sig ikke fra tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Vores forsikringstagere har anført, at gulvkonstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet af 1961, som indeholder krav om damptæt lag ved uventilerede gulvkonstruktioner direkte på terræn. Hertil skal bemærkes, dels at det ikke med sikkerhed er konstateret, at konstruktionen er udført uden membran, da denne ofte er lagt under slaggerne, dels at der på ingen måde er konstateret skade på ejendommen eller nærliggende risiko for skade, som kan relateres til en eventuel manglende dampspærre. For god ordens skyld bemærkes, at en eventuel manglende dampspærre ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade i henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen, hvis ikke forholdet har medført skade eller nærliggende risiko for skade.
…
Vi har fået foretaget en undersøgelse af NCS Fugtteknik, der har vist, at der ikke kan konstateres et højere fugtindhold i gulvkonstruktionen end, hvad der er forventeligt for ejendomme af samme alder og konstruktionsmåde. Målingerne er foretaget i august måned 2006, som var usædvanlig våd. Hvis husets konstruktion var fejlbehæftet med heraf følgende risiko for skade, ville fugtundersøgelsen med overvejende sandsynlighed have vist et forhøjet fugtindhold i konstruktionen i netop denne måned.

Ejerskifteforsikringen er tegnet fire år før vores forsikringstageres anmeldelse af forholdet. Der er ikke i de fire år, hvor vores forsikringstagere har boet i ejendommen konstateret tegn

på skader. Dette underbygges blandt andet af, at gulvene, som skønnes at være de oprindelige fra husets opførelse, ikke bærer tegn på fugt, delaminering eller anden form for skade. De tidligere ejere har ifølge sælgeroplysningerne boet i ejendommen i 38 år, uden at der tilsyneladende har været problemer med fugt eller skader, som kan relateres hertil.

Vores forsikringstagere har oplyst, at familien har været meget syg på grund af skimmelforekomst i ejendommen. Der er imidlertid foretaget undersøgelser af luften i ejendommen, som viser, at der ikke er skimmel i beboelsesrummene. Disse undersøgelser bekræfter således ikke nogen årsagssammenhæng mellem ejendommens indeklima og vores forsikringstageres sygdom.

Vores forsikringstagere har, udover krav om udbedring af anmeldte forhold, stillet krav om dækning af genhusning, medicinudgifter og tabt arbejdsfortjeneste med videre. Vi skal for god ordens skyld bemærke, at ejerskifteforsikringen kun dækker følgeudgifter, hvis der er tale om en dækningsberettiget skade. Er der tale om en dækningsberettiget skade, kan der alene ydes dækning for rimelige og dokumenterede udgifter til ud - og indflytning samt opmagasinering af privat indbo, rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen, samt rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning af de forsikrede dele af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 7.1 og 7.2. Vi vedlægger en kopi af kendelse nummer 67.495, hvor ankenævnet har taget stilling til, at forsikringen ikke skal dække merudgifter ud over de udgifter, der er nævnt i forsikringsbetingelserne, og at øvrige indirekte tab ikke er dækket.

På trods af flere undersøgelser, hvor der både er målt luftindhold, fugtindhold og foretaget scanninger af konstruktionerne, er der ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, som ses at være opført i overensstemmelse med den på opførelsestidspunktet gængse byggeskik - dog med undtagelse af de i tilstandsrapporten nævnte forhold vedrørende fundamenter/sokler, som imidlertid vurderes at være uden betydning for det forhold, der er anmeldt. Der er således ikke konstateret konstruktionsfejl, som med rimelighed kan antages at have medført den konstaterede skimmelforekomst under køkkengulvet. Samlet set er der ikke konstateret mere skimmel end forventeligt for en ejendom af denne type og alder. Der er ikke konstateret skimmel andre steder end under køkkengulvet - og altså heller ikke i luften. Skimmel i sig selv udgør ikke en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, da skimmel ikke virker nedbrydende på bygningsdele."

Klageren har i skrivelse af 26/1 2007 til nævnet anført:

"Som det fremgår af vores klage vil vi opnå, at der i ydermur etableres en varig og virksom fugtspærre samt at fremspringet på fundamentet og den uhensigtsmæssige placering af murpap repareres, så der ikke længere er risiko for fugtindtrængen.

Hvis TRYG har læst klagen vil de være klar over, at vi ikke vil opnå, at der fjernes skimmelsvamp.

TV-inspektioner har vist utætheder i afløb og disse er repareret, skimmelsvamp er fjernet og omkostninger til genhusning er dækket af vores skjulte rørskadeforsikring hos Alka.

Alka har imidlertid meddelt, at de fremover tager forbehold for skader opstået i/ved eller pga. fremspringet på husets sokkel, således at disse ikke længere vil være omfattet af husforsikringen. Vi vedlægger kopi af forbeholdet fra Alka. Vi finder det uacceptabelt, at fremspringet på fundamentet hos TRYG ikke udgør en nærliggende risiko for en skade mens det hos

Alka ikke kan forsikres. Når Alka tager et forbehold må det tages som udtryk for, at fremspringet udgør en nærliggende risiko for en skade. Fremspringet kaldes af TRYG for uhensigtsmæssigt og er jf. taksator S.M.'s tegning placeret under terrænet og således skjult. Fremspringet er opstået da huset blev opført og var således tilstede på overtagelsesdagen. Det faktum, at der på husforsikringen indsættes et forbehold vil utvivlsomt resultere i et værditab for ejendommen. Det er således vores opfattelse, at skadesdefinitionen er opfyldt.

Vi vil derfor endnu en gang opfordre TRYG til at fremlægge rapporterne fra taksator S.M. og vil samtidig spørge, om der på ejendommen kan tegnes husforsikring hos TRYG på almindelige vilkår, til almindelige pris og uden forbehold?"

Selskabet har i skrivelse af 9/3 2007 til nævnet anført:

"Vi har noteret os, at vores forsikringstager ønsker dækning for udgifter forbundet med etablering af en fugtspærre og reparation af forhold vedrørende murpap og fremspring på fundamentet.

Det er korrekt, at der mangler fugtspærre, og at murpappets placering ikke er i overensstemmelse med gængs byggeskik. Der er imidlertid tale om en ejendom opført i 1962, som har stået i 45 år uden tegn på skader, som kan relateres til nævnte forhold. Der er ved de gennemførte undersøgelser ikke konstateret tegn på fugtskader på bygningen som følge af fremspringet på sokkelen, den manglende fugtspærre eller anbringelsen af murpappet. Der er således ikke konstateret skader på vægge, gulve eller andre bygningsdele. Dette støtter vores vurdering af, at der ikke er tale om forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

På opførelsestidspunktet var bygningsreglement BR 1961 gældende. Ifølge BR 1961 kapitel 7 skal der foretages fugtsikring af ejendommens konstruktioner. Det fremgår imidlertid af ejerskifteforsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

I tilstandsrapporten er anført følgende vedrørende de anmeldte forhold:
…
Forholdene har fået karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade. Ved karakterfastsættelsen skal den bygningssagkyndige foretage en sammenligning med tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. Da der ikke kan konstateres skader som følge af de beskrevne og nu anmeldte forhold, som har været til stede siden bygningens opførelse, er det vores vurdering, at den bygningssagkyndige har givet en retvisende beskrivelse af forholdene.

Det er vores vurdering, at vores forsikringstager ved købet af ejendommen var tilstrækkeligt oplyst om, at terrænet går helt op til underkanten af murværket, og at der kunne ses fremspring på sokkelen. Forholdene er derfor ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Det forhold, at terrænet går helt op til underkanten af murværket, er i øvrigt ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om et forhold uden for den forsikringsdækkede bygning. Terrænforhold er ikke omfattet af huseftersynsordningen, og falder således uden for

ejerskifteforsikringens dækningsområde. Den tegnede forsikring dækker med andre ord ikke forhold på grunden.

Vores forsikringstager har i brev af 26. januar 2007 spurgt, hvorvidt Tryg vil være indstillet på at afgive tilbud på en villaforsikring på den pågældende ejendom på sædvanlige vilkår og til sædvanlig pris uden forbehold for forholdene vedrørende murpap, fugtspærre, fremspring på sokkelen, samt at terrænet nogle steder går helt op til underkanten af murværket. Vi kan bekræfte, at vi kan afgive tilbud på en villaforsikring uden forbehold for de nævnte forhold. Såfremt vores forsikringstager skulle være interesseret i at modtage tilbud på en villaforsikring, modtager vi gerne oplysning herom."

Som var herpå har klageren i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet anført bl.a.:

"TRYG skriver i sit svar, at der ikke er konstateret fugtskader på bygningen som følge af fremspringet. Dette harmonerer ikke med taksatorrapporten af 08.06.2006 pkt. 3 'Denne forhøjede fugt i ydervæg skyldes formentlig opstigende grundfugt som følge af manglende fugtstandsende membran over randfundament'.

Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er givet karakteren K1 for de forhold TRYG nævner i brev af 09.03.2007. Som nævnt i vort brev af 16.06.2006 betegner vi det som en fejl, at tilstandsrapporten ikke viser K3 eller angiver UN for nærmere undersøgelse.
Det faktum, at Alka har meddelt, at de fremover tager forbehold for skader opstået i/ved eller pga. fremspringet på husets sokkel, således at disse ikke længere vil være omfattet af husforsikringen bekræfter, at vi ikke er alene med den vurdering.
Det er efter vores vurdering derfor ikke korrekt, når TRYG skriver i brev af 09.03.2007, at forsikringstager ved købet af ejendommen var tilstrækkeligt oplyst.
I taksatorrapporten af 08.05.2006 nævnes i pkt. 3, at 'Det kan ikke udelukkes, at disse forhold kan have en medvirkende årsag til forhøjet fugt i ydermur, da overflade vand kan blive ledt ind i ydervæggen - over murpap'. Hvis der i tilstandsrapporten var angivet karakteren K3 eller UN og samtidig givet en kommentar om, at dette forhold kunne medføre forhøjet fugt i ydermur, da overflade vand kan blive ledt ind i ydervæggen - over murpap, mener vi, at vi havde været tilstrækkeligt oplyst."

Selskabet har herefter i skrivelse af 19/4 2007 anført bl.a.:

"Vores forsikringstager oplyser, at forholdene burde have været benævnt med karakteren K3 i tilstandsrapporten. Når den bygningssagkyndige foretager gennemgangen af ejendommen, så skal han give karakter ud fra en sammenligning med tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. Ifølge vores taksators oplysninger er der tale om en ejendom opført i 1962, som ikke afviger i byggemetode fra tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. Den fugt, der kan konstateres i ejendommen, skyldes derfor opstigende grundfugt på grund af bygningens oprindelige konstruktion. Det er derfor fortsat vores vurdering, at da der blot er tale om normalt forekommende opstigende grundfugt, så karakteren K1 er korrekt ud fra den betragtning, at ejendommen ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsestand.

Vi finder det på baggrund af oplysningerne i sagen ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, ligesom det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forhold, der ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten er desværre ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Som nævnt i vores brev fra den 9. marts 2007, så er vi villige til at tegne villaforsikring uden forbehold. Vi mener derfor ikke, at forbeholdet hos Alka kan ses som et udtryk for nærlig-

gende risiko for skade. Vi har ligeledes tilbudt forsikringstagerne, at de kan kontakte os, hvis de ønsker et tilbud på villaforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skade/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?**
**4.1**
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

**4.2**
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Bygningsforsikringsselskabet, Alka Forsikring, har i skrivelse af 18/1 2007 til klageren taget følgende forbehold:

"Individuel klausul
Bygning: A (Beboelse)
Enhver skade der opstår i/ved eller p.g.a. fremspring på husets sokkel vil ikke være omfattet af dækning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det mest sandsynligt, at fugten hidrører fra den skjulte rørskade i afløbssystemet omtalt i klagerens brev af 26/1 2007. Det er

således nævnets vurdering, at forholdet vedrørende fundamentets fremspring under jordniveau ikke har haft nogen indflydelse på fugtproblemerne i køkkenet, ligesom der ikke er grund til at tro, at dette vil være tilfældet fremover. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for ændring af det ikke synlige fundament. Da klageren i tilstandsrapporten har været behørigt advaret om, at fundamentet var i niveau med terræn og havde synlige fremspring, kan nævnet heller ikke pålægge selskabet at betale for udgifterne til etablering af anden fugtspærre.

Men henvisning hertil

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann